

# 常州市钟楼区拆迁项目全过程跟踪审计 项目合同

项目名称：常州市钟楼区拆迁项目全过程跟踪审计项目

委 托 方：常州市钟楼区财政局

受 托 方：江苏城建校工程咨询有限公司

签约日期：2023 年 5 月 26 日

签约地点：常州市钟楼区财政局



# 常州市钟楼区拆迁项目全过程跟踪审计项目合同

委托方：常州市钟楼区财政局（以下简称甲方）

受理方：江苏城建校工程咨询有限公司（以下简称乙方）

甲方因常州市钟楼区拆迁项目全过程跟踪审计项目的需要，甲方现委托乙方为该项目的征地与补偿工作提供征地拆迁资金审计、监督和咨询等服务。为确保征地项目依法有效推进，及时完成征地目标任务，根据有关征地法律法规文件要求和《中华人民共和国民法典》规定，甲乙双方本着真诚合作、平等互利的原则，经过双方协商一致，达成如下协议：

## 一、委托审计咨询服务的范围

本项目需征收      /      户；其中，住宅      /      户，建筑面积约      /      平方米；非住宅      /      户，建筑面积约 61932 平方米，征收总成本约 5.01 亿元。

## 二、本合同的组成部分及解释顺序

1. 补充合同（如有），含合同谈判及审计期间双方确认的澄清、补遗、答疑文件及会议纪要等；

2. 招标文件、中标文件（编号：城投采竞磋-2023069）；

3. 其他文件（包括但不限于审计、财政、甲方的相关管理办法和规定）。

上述文件相互补充和解释，如有不明确或不一致之处，以上述次序在先者为准；合同签订后，双方签订的补充合同也是本合同文件的组成部分，如补充合同与其他文件发生矛盾或歧义时，属于同一类内容的文件，应以最新签署的为准。

## 三、项目负责人及团队人员

### 1. 甲方负责人

甲方指派      为本项目业务负责人负责与乙方联系、协调审计相关事宜；

### 2. 乙方负责人

乙方指派 杨艳彩 担任项目负责人，负责本项目审计的具体实施及与甲方联系等事宜，未经甲方书面同意，项目负责人不得擅自变更。

### 3. 乙方团队人员

序号	姓名	证书编号	岗位	联系方式
1	杨艳彩	11213200014322	项目负责人	18068523678
2	陈倩	11013200013541	项目组成员	13775110178

3	戴惠娟	11013200013580	项目组成员	13685230028
4	强壮	11173200008949	项目组成员	13861196635
5	丁庆英	11063200024345	项目组成员	13776823898
6	林钢	14143200024769	项目组成员	18018256797

#### 四、审计服务内容（包括但不限于下列内容）

乙方应根据招投标文件、《中华人民共和国土地管理法》、《中华人民共和国土地管理法实施细则》、《江苏省土地管理法实施条例》、相关会议纪要及方案等相关规定、及甲方对征地与补偿审计工作的具体要求，对该项目的征地（拆迁）与补偿、资金使用进行审计。

##### 1. 对征收计划、方案的审计：

重点审计征收部门和受委托的实施单位是否按照《国有土地上房屋征收与补偿条例》（国务院令第 590 号）、《江苏省城市房屋拆迁管理条例》、相关常州市征地拆迁补偿安置办法及补偿安置标准等相关文件规定认真制定房屋征地（收）计划和方案；是否取得政府核发的《征收决定》；《征地房屋拆迁方案》是否经过住建、国土部门的审核；拆迁政策法规、拆迁评估结果、拆迁补偿标准、拆迁工作流程等是否按规定予以公示。

##### 2. 对征地（收）拆迁管理的审计：

重点审计征地（收）拆迁项目责任单位、参与项目具体实施各单位及其相关负责人职责是否明确，能否起到相互监督、相互制约作用；征地（收）拆迁工作中涉及的房屋拆迁公司、房地产估价公司等其他相关单位的选定，是否履行招投标程序；拆迁安置补偿协议的签订是否真实合规，拆迁补偿资金的筹措是否及时、管理是否规范；拆迁资料的收集整理归档等工作流程是否完整，相关内部控制制度是否建立、健全、有效。

##### 3. 征地（收）拆迁资金的审计：

重点审查资金筹措是否及时、合规；所筹资金的存放、划拨、适用及相关内控制度是否合规、有效；补偿安置资金是否按规定及时兑付和使用，有无扣、挪用、截留、侵占等违法违规行为；征地拆迁工作经费的分配、使用是否合规，有无滥支乱用的行为。

##### 4. 征地（收）拆迁总费用的审计：

国有土地征收、房屋拆迁总费用的审计重点：拆迁范围是否符合红线规划；拆迁执行文件、补偿标准与现行政策是否一致；被拆迁房屋的实体、权益状况；评估单位资格、基准价格与市场行情、估价技术等评估要素的审查。

集体土地征地、房屋拆迁总费用的审计重点：土地补偿费、青苗及附着物补偿费、农业人口安置补助费、临时用地补偿、房屋拆迁补偿费、征地规费、其他费用。

(1) 对房屋权属的审计。重点核对房屋所有权性质（直管房、自管房、私房），国有



土地上房屋“两证”是否齐全，集体土地上房屋拆迁还需核对分户的真实性、合法性，明确房屋被拆迁人；核对房屋用途是否与证件登记用途或相关证明用途一致，房屋分类是否正确（住宅、非住宅）。

（2）对补偿数量的审计。重点是核对被拆迁人补偿面积是否与证件登记面积相符，无证面积的勘测认定是否由具备资质测量单位出具并附正规测绘图及图片资料，装修等附着物的计量及金额是否详实明细；收集核对营业执照或纳税记录，核定实际用于经营的面积；收集核实室内设施相关资料并据实确认；对困难被拆迁人补助，特困补助是否有民政部门认定证明，残疾补助是否有残联认定证明等。

（3）对补偿标准的审计。重点是对通过审计确认的面积对照相关规定、房屋评估价及安置补偿实施方案复核计算所需房屋拆迁补偿款；对从事生产经营活动的，对照安置补偿实施方案复核计算营业补偿；对室内设施补偿费、购房差价补贴、搬家费、过渡费、拆迁奖励等对照安置补偿实施方案复核计算；对装修费的审计，按照评估报告认定金额复核计算；对其他政策性补助依据相关部门规定复核计算。征补的土地要重点审查土地的地类。青苗补偿费要重点审查种类、面积、数量、规格和标准。

（4）对补偿资金支付情况的审计。重点审核补偿资金支付的审批程序是否完备，相关证据资料是否齐全，支付给被拆迁人的补偿金额与签订的拆迁补偿协议上的补偿金额是否一致，拆迁补偿款项是否支付给相应的被拆迁人，核实被拆迁人银行开户证明及相应的身份证号、存折或银行卡号，是否履行签收手续。

（5）对征地拆迁资金决算进行审计。重点审核土地成本核算是否符合规定，组成成本的各明细项目是否真实合法有效，相关费用开支是否有依据，合同约定事项是否真实、取费标准是否合理，财务费用核算是否合理。同时对安置房对接情况进行审核。

#### 5. 专户及专户资金使用的审核

- （1）专户开立是否符合开立条件；
- （2）专户中收到的资金到账数是否与拨款单位拨出数一致；
- （3）专户资金使用是否符合钟政发（2017）21号《常州市钟楼人民政府办公室关于规范房屋征地（拆迁）补偿资金管理的通知》的规定；
- （4）专户收支是否及时进行账务处理，账面记录是否与专户收支保持一致。

#### 6. 其他要求：

（1）审计与该项目相关的其他零星项目费用，如对地上构筑物及垃圾拆除与清运，地块维护、覆盖、看护费用、资料费、公告费、征收工作经费、评估服务费、审计咨询服务费、拆除抵扣费用、其它征收费用等是否合规进行审核。审核的重点是协议的规范性，取费标准的合

理性，费用支出审批手续的健全性，原始票据的真实性，管理费用列支范围的合规性等)。

(2) 该项目其他与补偿关联的询价及相关咨询服务。

(3) 配合财务审计，配合甲方、财政、审计机关等单位检查、抽查、复核、考核等工作。

(4) 出具年度审计报告，项目结束后编制《征地与补偿经费审计汇总表》，并出具最终审计报告。

7. 其他需要审计监督的事项。

## 五、合同期限

本合同执行时间自 2023 年 5 月 26 日起 (具体以书面通知为准)，至项目决算审计结束、乙方出具最终审计报告确认无误，资料全部移交甲方止。

## 六、履约保证金

本项目无需缴纳履约保证金。

## 七、合同支付及结算

1. 付款方式: 完成 95% 签约、户档审计  $\geq 50\%$ ，支付至审计咨询服务费的 50%；审计率 100%，并出具最终审计报告支付至审计咨询服务费的 95%，项目全部结束并归档后，支付至审计咨询服务费的 100%。

乙方按节点完成收取合同价款时，向甲方开具增值税专用发票，增值税税率为 6%，甲方凭乙方提供的增值税专用发票支付相应合同价款，如乙方未按约定提供合法、有效、完整、准确的增值税专用发票，甲方有权延迟支付应付款项直至对方开具合格增值税发票，甲方不承担任何违约责任，乙方的各项合同义务仍应按合同约定履行。

乙方须在开具增值税专用发票之日起 15 天内将增值税专用发票送达甲方，甲方签收增值税专用发票的日期为增值税专用发票的送达或签收日期。乙方开具的增值税专用发票不合格的，应在接到甲方要求后的 15 天内重新开具合格的增值税专用发票并送达至甲方，乙方自行承担相关费用。

乙方如果不能提供合法、有效、完整、准确的增值税专用发票，甲方有权拒绝支付合同价款。

2. 结算方式: 本合同采用固定费率方式。

3. 本合同签约合同费率为: 根据《常州市市级政府投资基建项目中介审计服务费计费标准 (2018)》的 12% 。

4. 本合同暂估含税总价为人民币大写: 壹拾肆万伍仟捌佰 (小写: 145800 元)，其中增值税税率为 6%。



本条款约定的税率为乙方开具增值税专用发票的税率；本条款约定的税额为国家税法规定应计入合同金额内的增值税税额，不代表本合同执行中乙方实际纳税金额；如因乙方管理不当所造成的损益均由乙方自行承担。结算时实际税率根据国家最新文件进行动态调整。

## 八、考核办法

甲方对乙方合同履行情况将进行考核，主要考核内容包括但不限于：

1. 乙方及项目组人员有下列情形之一的，甲方视情节轻重，扣减合同费用 10%-30%：

- (1) 未经甲方同意随意更换审计人员的。
- (2) 未遵守甲方各项工作规章制度的。
- (3) 未按照甲方规定程序开展审计工作的。
- (4) 未按照甲方要求提交审计成果的。
- (5) 提交的审计成果经甲方复核分项存在 10%及以上、总体存在 1%及以上偏差的。
- (6) 未按审计计划完成审计任务的。

2. 乙方及项目组人员有下列情形之一的，甲方可终止合同，并视情节轻重和造成后果追究乙方违约责任、扣减相应费用：

- (1) 更换项目组人员不符合合同要求和投标承诺的。
- (2) 隐瞒审计发现的问题或者与被审计单位串通舞弊的。
- (3) 利用审计工作从被审计单位获取不正当利益的。
- (4) 将参与审计工作获取的信息用于与审计事项无关目的的。
- (5) 违反保密纪律或回避规定的。
- (6) 拒绝接受审计组统一领导和监督的。
- (7) 发生违反审计廉政纪律的或法律、法规禁止的其他行为的。

3. 乙方相关人员涉嫌违纪的，移交行政主管部门处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方造成经济损失的，予以赔偿。

## 九、甲方的责任义务

1. 甲方应负责与本项目审计业务有关的评估、实施单位等第三人的协调，为乙方工作提供外部条件；

2. 甲方应向乙方提供征收所需的材料，并对提供材料的真实性、准确性和合法性负责；
3. 甲方应为乙方派出的有关工作人员提供必要的工作场地和相应的办公条件；
4. 甲方应按协议约定的时间和方式向乙方支付审计咨询服务费。
5. 对乙方审计咨询服务进行检查、监督和考核。

## 十、乙方的责任义务

1. 乙方应当制定合理计划和实施能够获取充分、适当证据的审核程序，为甲方的委托事项提供合理保证。

2. 乙方应当按照约定时间完成委托事项，并出具真实、合法、合理的报告。

3. 属于乙方原因未按约定时限完成委托事项并给甲方造成损失的，应当承担相应的赔偿责任。

#### 十一、违约责任

1. 如由于乙方未能履行本合同条款要求及其承诺和依照规定应当履行的义务，给甲方造成损失的，乙方应承担全部赔偿责任（包括但不限于甲方受到的直接损失、间接损失及甲方为向乙方主张权利所产生的所有费用）。

2. 乙方提交的工作成果质量不合格或存在其他违反合同的情形的，甲方有权要求乙方整改、采取补救措施并有权要求乙方对每一项违约行为按照合同总价的 5% 向甲方支付违约金。乙方承担赔偿责任并不免除乙方按照国家规定及合同约定所应承担的义务。

3. 甲方对其提供的资料 and 数据的真实性负责，如甲方未能按期提供编制所需的基础资料，乙方应提供必要的帮助，因此而影响的工作进度，可予以顺延。

4. 甲方未按合同约定支付款项的，甲方应按违约行为发生时中国人民银行授权全国银行间同业拆借中心公布的一年期贷款市场报价利率(LPR)计算逾期付款违约金。

5. 除不可抗力外，乙方因自身原因拒绝履行合同的，乙方应退还已经收取的全部款项并不得再向甲方收取任何款项；甲方擅自单方面解除合同或拒绝履行合同的，甲方已支付的款项乙方不予返还，并根据乙方已经完成合同的事项或成果与乙方结算合同价款。

#### 十二、其他约定

1. 招标文件、中标文件、“承诺书”等为本合同不可分割的组成部分，与本合同具有同等法律效力。

2. 乙方在本协议审计咨询服务中获知的商业秘密、个人信息及甲方提供的资料负有保密义务，遇本协议解除、终止、期满仍须履行保密义务。

3. 如本协议解除，乙方应无条件撤出项目服务场所，立即移交全部工作资料，结清全部手续。

#### 十三、违约终止合同

1. 在甲方对乙方违约而采取的任何补救措施不受影响的情况下，甲方可向乙方发出终止部分或全部合同的书面通知书。

2. 乙方在收到甲方发出的违约通知后 20 天内，或经甲方书面认可延长的时间内未能纠正其过失。

3. 如果乙方未能履行合同规定的其他义务。

#### 十四、不可抗力

1. 如果任何一方由于自然灾害、战争、类似于战争的情况、禁令、骚乱、罢工、封锁和其他不可预见和不受控制的意外事故，而不能履行或迟延履行本合同的义务，则该方不应对方承担任何责任。

2. 如果发生了不可抗力，受影响方应在不可抗力发生后的 7 天内及时通知另一方，并在不可抗力发生后的 15 天内提交由当地相关部门印发的用于证明不可抗力发生的文件材料。双方当事人应当协商并形成最佳解决方案，用于解决因不可抗力而导致的对本合同的迟延和中断履行。如果不可抗力持续严重影响本合同项下重要义务的履行达 3 个月之久，则任何一方均有权以书面形式提前 30 天通知终止本合同。

#### 十五、争议的解决方式

甲乙双方通过友好协商，解决在执行本合同过程中所发生的或与本合同有关的一切争端。如从协商开始 10 个工作日内仍不能解决，双方提请常州仲裁委员会仲裁。在协商或仲裁期间，本合同不涉及争议部分的条款，双方仍需履行。

#### 十六、双方认为需要约定的其它事项

---

#### 十七、转让

除甲方事先书面同意外，乙方不得部分转让或全部转让其应履行的合同义务。

#### 十八、合同生效

本合同自甲乙双方盖章签字之日起生效，如有变动，必须经双方协商一致后，方可更改。本合同一式伍份，甲方执叁份，乙方执贰份。



签署页

甲方：

单位名称（章）：

单位地址：

法定代表人：

委托代理人：

经办人：

电话：



乙方：江苏城建校工程咨询有限公司

单位名称（章）：

单位地址：钟楼区清潭路85-2号

法定代表人：

委托代理人：

经办人：杨艳彩

电话：18968523678



杨艳彩



## 廉政协议书

甲方：常州市钟楼区财政局

乙方：江苏城建校工程咨询有限公司

为加强工程建设中的廉政建设,规范工程建设过程中甲、乙双方的各项活动,防止发生各种谋取不正当利益的违法违纪行为,保护国家、集体和当事人的合法权益,根据国家有关工程建设的法律法规和廉政建设责任制规定,特订立本廉政协议。

### 第一条 甲乙双方的责任

(一)应严格遵守国家关于市场准入、项目招标投标、工程建设、设计咨询和市场活动的有关法律、法规,相关政策,以及廉政建设的各项规定。

(二)严格执行建设工程合同文件,自觉按合同办事。

(三)业务活动必须坚持公开、公平、公正、诚信、透明的原则(除法律法规另有规定者外),不得为获取不正当的利益,损害国家、集体和对方利益,不得违反工程建设管理、设计咨询的规章制度。

(四)发现对方在业务活动中有违规、违纪、违法行为的,应及时提醒对方,情节严重的,应向其上级主管部门或纪检监察、司法等有关机关举报。

### 第二条 甲方的责任

甲方的领导和从事该建设工程项目的工作人员,在工程建设的事前、事中、事后应遵守以下规定:

(一)不准向乙方和相关单位索要或接受回扣、礼金、有价证券、贵重物品和好处费、感谢费等。

(二)不准在乙方和相关单位报销任何应由甲方或个人支付的费用。

(三)不准要求、暗示或接受乙方和相关单位为个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国(境)、旅游等提供方便。

(四)不准参加有可能影响公正执行公务的乙方和相关单位的宴请、娱乐等活动。

(五) 不准向乙方和相关单位介绍或为配偶、子女、亲属参与同甲方轨道交通工程合同有关的业务等活动。不得以任何理由要求乙方和相关单位在生产过程中使用某种产品、材料和设备。

### 第三条 乙方的责任

应与甲方保持正常的业务交往，按照有关法律法规和程序开展业务工作，严格执行工程建设的有关方针、政策，尤其是有关设计咨询的强制性标准和规范，并遵守以下规定：

(一) 不准以任何理由向甲方及其工作人员索要、接受或赠送礼金、有价证券、贵重物品及回扣、好处费、感谢费等。

(二) 不准以任何理由为甲方和相关单位报销应由对方或个人支付的费用。

(三) 不准接受或暗示为甲方、相关单位或个人装修住房、婚丧嫁娶、配偶子女的工作安排以及出国（境）、旅游等提供方便。

(四) 不准以任何理由为甲方、相关单位或个人组织有可能影响公正执行公务的宴请、健身、娱乐等活动。

### 第四条 违约责任

(一) 甲方工作人员有违反本合同第一、二条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给乙方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

(二) 乙方工作人员有违反本合同第一、三条责任行为的，按照管理权限，依据有关法律法规和规定给予党纪、政纪处分或组织处理；涉嫌犯罪的，移交司法机关追究刑事责任；给甲方单位造成经济损失的，应予以赔偿。

第五条 本协议书与改造工程造价咨询审核合同具有同等法律效力，经双方签字盖章后立即生效。

第六条 本协议的有效期为：双方签署之日起，至咨询业务结束且费用结清后失效。

第七条 本协议书一式肆份，具有同等法律效力，甲方执贰份，乙方执贰份，双方签字盖章后生效。



甲方：

法定代表人或其委托代理人：

日期： 年 月 日



乙方：

法定代表人或其委托代理人：

日期：2023年 5 月 26 日

